

**\*\*\*Der Traum vom Frühstück auf der eigenen  
Sonnenterrasse wird wahr\*\*\***



**Objektnummer: 1633/370**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3131 Inzersdorf ob der Traisen           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1977                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                        |
| <b>Garten:</b>                       | 1.177,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Keller:</b>                       | 91,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 140,08 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,06                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 267.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

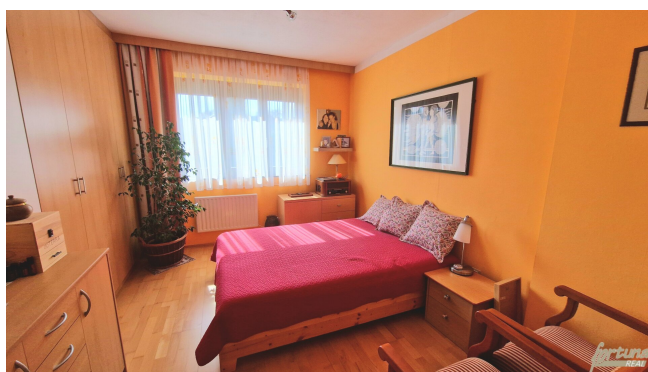


**Patrick Eigner**

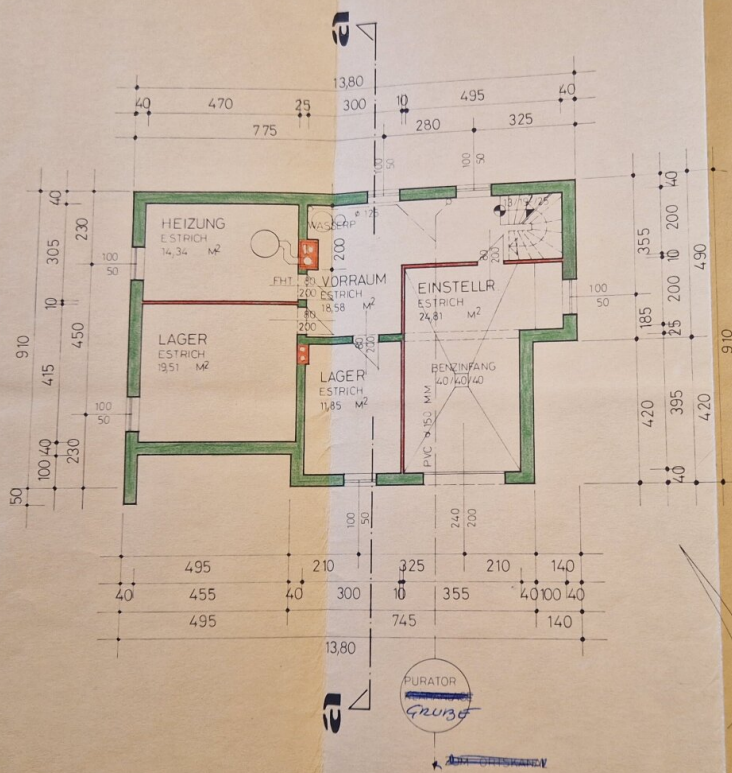
Fortuna Real GmbH & Co KG



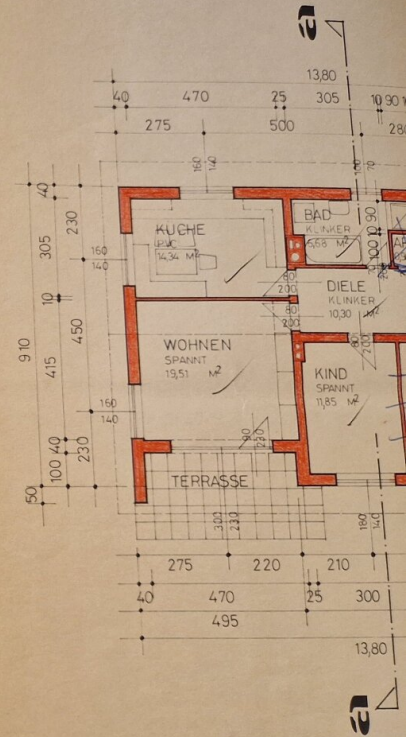




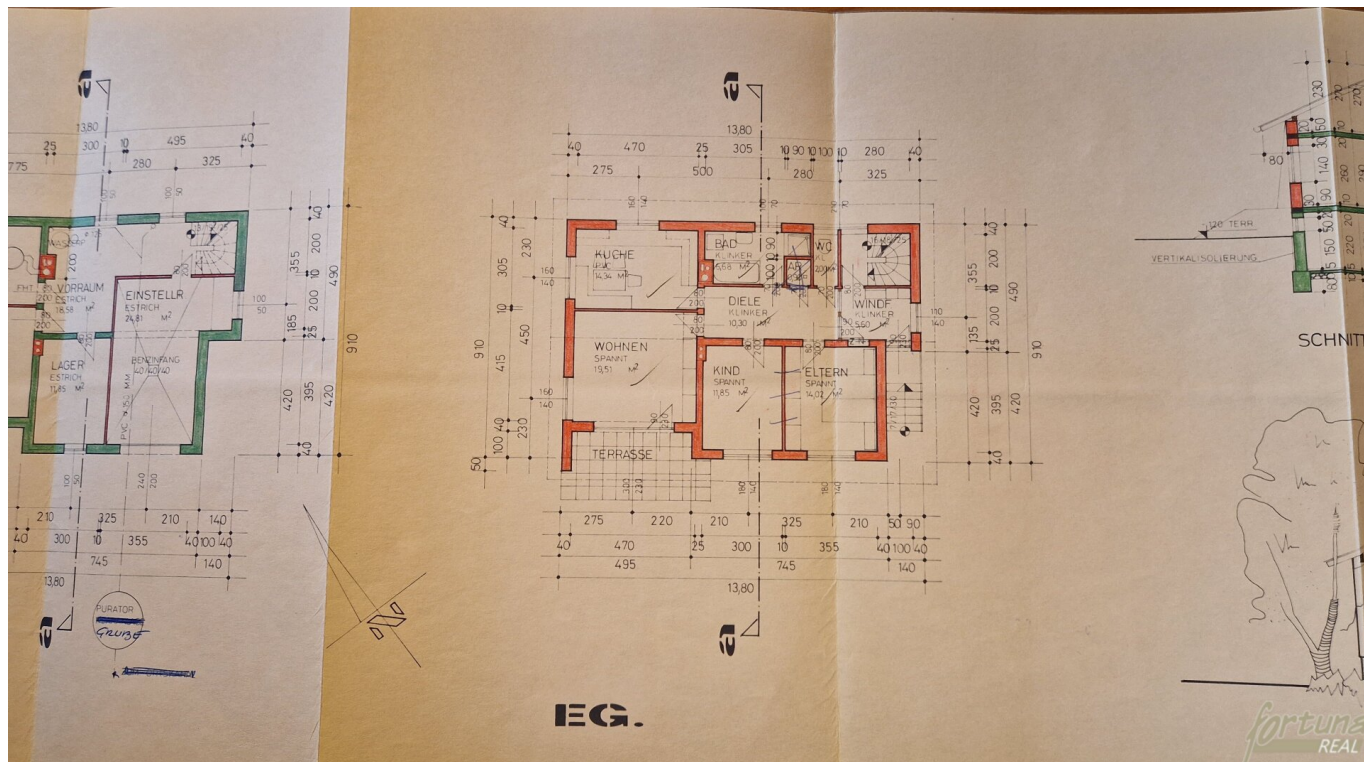




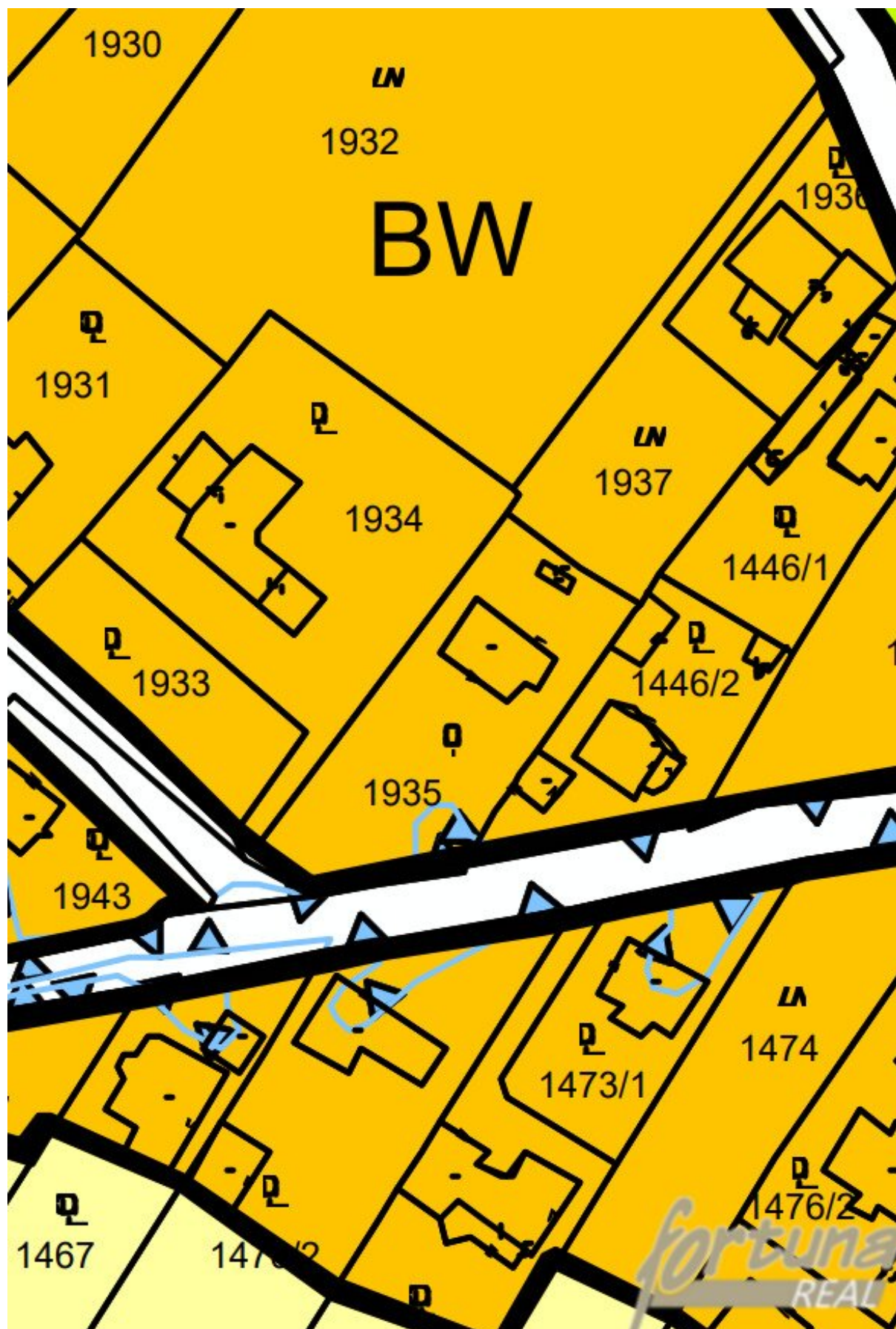
KE.



IEG. *fortune* REAL



**fortuna**  
REAL



# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick

- **Gepflegtes Einfamilienhaus** in ruhiger Lage
- **Ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit **3 großzügigen Zimmern**
- **Schöner Garten mit Terrasse** & reaktivierbarem **Brunnen**
- **2010 saniert**: neues **Dach** & **Holzfenster** mit **Dreifachverglasung**
- **Ausbaupotenzial im Dachboden**
- **Großzügiger Keller** mit **Garage, Werkstatt & Stauraum**
- **Gute Infrastruktur**: Bus, Schule, Kindergarten & Nahversorger in der Nähe
- **Naturnahes Wohnen** mit viel Lebensqualität

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Inzersdorf ob der Traisen!

Dieses **gepflegte Einfamilienhaus** vereint Wohnkomfort, Gemütlichkeit und Lebensqualität auf rund **91 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. **Drei großzügige Zimmer** bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die sich Raum zum Wohlfühlen wünschen.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und eine

**hochwertige Ausstattung. Fliesen, Laminat und Parkett** schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Die **Einbauküche** lädt zum Kochen und Verweilen ein, während das **Badezimmer mit Fenster und Badewanne** für entspannte Momente sorgt.

Ein besonderes Plus: **2010 umfassend saniert** – mit **neuem Dach** und **Holzfenstern mit Dreifachverglasung**. Zudem besteht die Möglichkeit eines **Dachbodenausbaus** für zusätzlichen Wohnraum.

Auch der **großzügige Keller** lässt keine Wünsche offen und bietet Platz für **Garage, Werkstatt und Stauraum**.

Der **wunderschöne Garten mit Terrasse** ist ein echtes Highlight. Genießen Sie **sonnige Stunden im Grünen**, gesellige Grillabende oder ruhige Momente. Der **Brunnen** kann jederzeit wieder in Betrieb genommen werden und erleichtert die Gartenbewässerung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine **Garage sowie zusätzliche Stellplätze** zur Verfügung.

Die Lage überzeugt durch **naturnahe Umgebung** und gleichzeitig **gute Infrastruktur**. Eine **Busanbindung in unmittelbarer Nähe**, sowie **Schulen, Kindergärten und Nahversorger** sind bequem erreichbar.

#### **Fazit:**

Ein **echtes Juwel** für alle, die **gepflegtes Wohnen, Ruhe** und **gute Anbindung** kombinieren möchten.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Klinik <6.500m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap